

## 华发四季物业、居委会和业主代表 2019年第一次沟通会议

会议记录					
会议时间	2018年3月23日星期六 18:30-22:00		会议地点	华发四季43号2楼 物业大会议室	
会议发起人	华发四季物业中心		会议编号	HF-2019-001	
参与人员	1、华发四季物业中心：田红（物业中心总负责人）， 物业工作人员数名				
	2、勤政路居委会（筹）：李龙(治保主任)				
	3、华发四季业主代表：业主微信群主、管理员、楼组长、部分业主代表 （总计40多人）				
会议记录	见下表（共7页）， 会议记录：will（业主代表之一）				
序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
1	居委会用房	1、居委会办公室和活动室地址 2、业主反馈居委会事宜的渠道	1、居委办公室：39号、40号楼一楼位置， 2、居委会活动室（含党建）：43号一层全部， 二层西侧一半 2、居委会李主任答复 1）居委会办公用房是由开发商负责在小小区里建居委用房（活动用房和办公用房）——移交给政府 2）华发、三湘都有居委会用房 3）李主任会将业主诉求反馈给黄非书记。 3、物业回复： 业主如果对居委会用房和活动室用房有任何意见，可以反馈按照下面流程反馈给华发开发商，物业也会积极反映和协调。 陈阳（华发公司）——赵劫（华发上海分公司）	1、居委会办公用房和活动用房的地址不能设置在华发四季小区内 2、要求政府重新启动居委会用地环评 3、要求政府和开发商提供居委会办公用房和活动用房的相关文件 4、如果第3条的文件已有，华发四季所有业主仍然要求更改居委会办公用房和活动用房的地址 5、在居委会地址未经过业主同意之前，开发商和物业停止一切和居委会活动用房和办公用房的相关工作（包括但不限于设计、装修等工作）	1、如果居委会半个月未回复，华发四季业主会通过其他渠道反映居委会事宜（市长热线12345等） 2、如果居委会需要再次召集业主代表开会讨论，请提前3天通知大家，会议时间请安排在周六晚上18:30-20:00.（特别紧急事情的会议时间可另行协商）
2	小区对口幼儿园和小学事宜和统筹学校事宜	1、华发四季小区附件在建幼儿园和小学引进优质教育资源事宜 2、统筹万科实验幼儿园、万科实验小学、建平中学事宜	居委会和物业会帮助业主反映，但是最终决定权还是在上海教育相关部门	业主希望开发商、物业、居委会可以和政府相关部门，争取好的幼儿园、小学，并且可以在没有对口学校建立好之前，可以统筹到附近更好的万科实验幼儿园、万科实验小学、建平中学。	下次业主代表大会继续沟通了解进展

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
3	楼栋灯光开关改造	1、小区内已有部分楼栋将原装电梯公共区域开关更改为声控 2、现在业主要求以楼栋为单位，进行调研，楼栋业主同意的可以更改声控，不同意的业主，还是按照交房标准，用开关控制电梯间灯光。	1、物业后期对所有业主会进行书面调研 2、业主不允许私自拉公共区域的电线（物业会发布正式通知）	1、以华发四季小区入住业主所在楼栋为单位进行调研，根据业主意见进行改造 2、物业调研的时候，需要提供声控开关方案	物业公布楼栋灯光开关改造调研结果
4	电梯梯控	业主要求： 1、电梯只能刷卡才能上到指定楼层，就是从里向外可以随便走，入户需要刷卡 2、配套消防通道的单向门把手或者刷卡门禁 3、单元楼里消防通道可否考虑改成商场那种常闭式的	1、2019年4月25日调试完毕 2、接到物业通知后，1周内开始调试 3、梯控达到的功能：物业会统一发送功能介绍给业主 4、业主丢失卡之后，需要向物业报备，物业负责注销 5、物业会取消地下车库门、入库门的密码功能	1、物业发送梯控改造后的功能详细介绍 2、取消地下车库、入库门的密码功能，所有人都没有权限通过密码进入，只能通过门禁卡进入，便于保证安全管理。	下次业主代表大会，物业了解大家电梯梯控使用情况
5	楼道堆物	1、业主已经安装的固定储物柜、鞋柜如何处理？ 2、后期消防检查时，如果不符合规范，是否会进行强拆？	如何处理，请业主自行电话咨询物业。	1、业主已经安装的固定储物柜、鞋柜如何处理？（要符合1.2m的通道） 2、后期消防检查时，如果不符合规范，是否会进行强拆？	物业在政府相关部门消防检查之前的3天内发布盖章版的通知，提醒所有业主
6	非机动车停放问题	需要物业明确非机动车的停放位置，并且通知到每个业主	物业发布书面非机动车整改通知后，如果业主在3天内未移动，物业会在3天后，统一将非机动车移动到小区固定地方	1、整个小区要求做到人车分离，即：华发四季小区内地面道路上不允许出现机动车和非机动车。（业主搬家所用车辆需要进入小区，提前和物业报备） 2、非机动车和机动车的详细管理条例，物业负责和业主讨论确定	1、物业公布非机动车和机动车管理条例 2、人车分流设计属于开发商方负责，物业会协助反映
7	勤政路门开启，关闭茂春路消防门	1、物业明确开启、关闭的时间，通知业主 2、希望打开勤政路人行通道，供小区业主刷卡进出	勤政路门开启，关闭茂春路消防门时间待定	物业代表同意，尽快关闭茂春路消防门，开启勤政路大门，便于华发四季的人车分流，可以尽快实现	物业确定好勤政路门开启，关闭茂春路消防门时间，第一时间发布通知

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
8	装修垃圾	收费标准	1、收费标准：简单装修500元/户 2、其他装修（不包括一楼庭院）收费：2000元/户 3、一楼庭院装修收费，自行咨询物业。	如果业主对装修垃圾清运收费有异议，可以自行和物业沟通	暂无
	生活垃圾	物业明确小区垃圾处理流程	2019年7月1日启动垃圾分类工作后，业主需要进行将垃圾进行干湿分类，放到物业指定位置	1、提醒业主去物业领取干湿垃圾桶 2、小区地下车库垃圾桶位置设置分类大垃圾桶 3、所有业主会积极配合物业、政府相关部门做好垃圾分类工作。	1、提醒业主去物业领取干湿垃圾桶 2、小区地下车库垃圾桶位置设置分类大垃圾桶
9	小区游乐设施	业主要求： 1、能否在小区安静的地方，增加儿童游乐设施 2、将现有滑梯材质从不锈钢改为树脂等夏季可以使用可防静电的材质	1、改造需要征求业主意见 2、改造费用需要和开发商协调	后期按照征求意见结果再行讨论	暂无
		小区内游乐设施，外来小区人员都有进入，业主小朋友都无法享受，都需要排队，甚至被别的小区孩子推搡，请加强安保工作，谢谢。	1、加强外来人员的管理 2、非业主人员不允许进来（业主确认人员除外）	后期有类似情况发生，第一时间拍照或拍视频发给物业、楼组长、业主微信群里。	有类似情况，第一时间反映给物业、楼组长、业主微信群里
10	小区公共活动室	业主要求： 鉴于原售楼处阅览室和小孩活动室被拆除，要求在小区物业楼下面的一楼空间，建立小区孩子室内公共活动室	物业暂时无场地提供，后期需要进行全体业主调研	根据业主调研结果再行讨论	根据业主调研结果再行讨论
11	小区安保事宜	要求保安人员严格注意带小孩出入小区的大人，必须出示门禁卡	后期如发生类似现象，第一时间打电话给物业，后期会启动刷脸识别	物业必须加强安保，避免发生小孩丢失等重大时间	查看后期安保效果
		43号楼以后若是作为人才公寓出租建议设置单独出入口。	人才公寓的物业费也是每平方5.8元	按照政府相关规定，再行讨论	按照政府相关规定，再行讨论
		物业中心的快递安全	物业加强快递和业主身份核实流程	公布一份物业中心快递管理制度	公布一份物业中心快递管理制度
		快递柜的管理及安全监控问题	后期增加快递柜，加强安保	增加快递柜	增加快递柜，物业需要发布通知

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
		殷军路车行入口，小区外人员可随意进出，无人查验	加强安保	加强安保	查看后期安保效果
12	小区广告收入、物业费支出	电梯广告收入和物业费收支，物业公示	1、物业费用收支管理：目前是采用包干制 2、电梯广告收入收支，物业讨论后，回复业主	1、物业费用收支能否公示？ 2、电梯广告收入收支，如何分配？	等待物业回复
		物业费中是否包含清洗外窗？	不包含	物业费中是否包含清洗外窗？	无
13	房修问题	房修跟进慢，玻璃更换问题 .....	1、物业不负责房修，但是会协助业主积极反映给开发商。 2、开发商负责：陈阳——华发上海分公司赵劼	房修问题反馈流程	业主按照房修问题反馈流程，和华发开发商沟通
14	地下车库	小区内、地下车库内业主宠物大小便处理	物业会监督有宠物的业主，做好宠物大小便的处理	小区内、地下车库内业主宠物大小便处理	查看后期情况，再行讨论
		地下车库单元门开关费劲，是否考虑更换闭门器	和开发商沟通	地下车库单元门开关费劲，是否考虑更换闭门器	
		车库无电信信号，小区手机网络信号差	物业负责协调	车库无电信信号，小区手机网络信号差	
		车库通道设停车，不符合消防规定	目前车位未验收，如果验收不合格，会调整车位	车库通道设停车，不符合消防规定	等待政府验收意见
		3号地库门改为大小子母门	无法改	3号地库门改为大小子母门	
		地下车库收费	按照业主签订的预售合同执行，总费用为700元； 1、如果业主认为其中的575元/月的停车费不合理，需要和开发商沟通 2、125元/月的管理费物业负责收取。	地下车库收费是否已经明确？	
		地下车库门和指示牌事宜	物业现场去查看，进行整改。	地下车库有扇门还没开，现在指示牌上面26号楼的位置有问题。指示牌好像是针对另外一个入口编排的。请问没开的这扇门什么时候开？	

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
		地下车库安全问题，单行线设置事宜	待勤政路开通后，再行讨论	地下车库是否可以单行进出？车库行车道很狭窄，会车不便。进出车库最好单行，一进一出比较安全	
		地库进电梯厅大门反向搭叠，造成虚掩，很不安全。	物业加强管理	地库进电梯厅大门反向搭叠，造成虚掩，很不安全。	遇到类似问题，第一时间向物业反映
15	华发水质	华发水质、清理水箱	物业会每一季度会出具水质检测报告（政府委托的有资质的单位负责），每半年会清洗一次水箱	华发水质、烧水几次出现严重的水垢、清理水箱	业主可自行去物业查看水质检测报告
16	小区环境	洋房花园拱门需要统一设置	物业不负责，开发商负责，反馈流程如下：陈阳——华发上海分公司赵劼	洋房花园拱门需要统一设置	自行和开发商沟通
		羽毛球场地完善	已经具备活动条件	羽毛球场地什么时候可以启用？	3月23日晚上11点，物业工作人员连夜把羽毛球网搭设完毕，具备启用条件
		小区里的部分楼号指示牌夜间不亮	物业去现场检查	小区里的部分楼号指示牌夜间不亮	有问题，向物业随时反映
		华发四季康体中心更名事宜	物业去协调处理	华发四季康体中心，要求修改高大上的名字，给人感觉是医院体检中心或娱乐休闲保健中心	等待物业回复结果
		会所、室外戏水景观池事宜	1、会所（包含室内游泳池）：2019年4月初会展示，后期会公布详细的会所方案 2、室外戏水景观池：已安装过滤系统，但是只能作为景观欣赏。	会所何时开放，室外戏水景观池何时可以启用	等待物业启用通知

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
17	物业通知方式和业主调研事宜	小区公示流程和公示地点	物业公布流程	我们小区公示流程是啥？在哪里公示的？	等待物业公布流程
		物业所有的通知、调研，业主要求发到微信群里，建议拉一个管家或物业办公人员到业主物业沟通群，便于发通知和调研报告	1、物业经理将行政人员拉入楼主在群，额外增加微信群通知 2、房间内对讲屏幕上的物业通知功能需要启用	物业所有的通知、调研，业主要求发到微信群里，建议拉一个管家或物业办公人员到业主物业沟通群，便于发通知和调研报告	3月23日晚上，物业已将客服主管加入业主代表、物业、居委会微信沟通群
		物业需要协助业主，提供购买新能源车所需要的车位，小区资料，以及租赁车位安装充电桩问题	车位下半年销售结束后，再启动此项工作	物业需要协助业主，提供购买新能源车所需要的车位，小区资料，以及租赁车位安装充电桩问题	等待开发商车位销售通知
		沿街门面施工问题，周末也施工，超级吵。小区内部周末不能施工，商铺也不应该给周末施工。 特别说明： 1) 无噪音施工装修的除外。 2) 晚上18点到次日早上9点，不能施工	物业按照上海市物业管理条例具体实施	沿街门面施工问题，周末也施工，超级吵。小区内部周末不能施工，商铺也不应该给周末施工。 特别说明： 1) 无噪音施工装修的除外。 2) 晚上18点到次日早上9点，不能施工	等待物业通知

序号	问题类别	讨论内容明细	物业/居委会回复内容	业主代表现场会议要求	后期事宜
18	其他问题	业主代表其他问题1	1、柳树需要到现场查看，因为不属于物业管辖范围，会反馈给相关部门 2、灭蚊杀虫的药剂是环保的，业主可以自行到物业查看 3、房修问题，业主和开发商尽快沟通，物业会同时反映给开发商 4、高层一楼入户大厅能否悬挂装饰画（类似于洋房），物业一周内回复 5、地下车库采光不足，建议增加地下车库照明并增加广角镜数量、减速标识；（物业一周内回复） 6、不安全，不会开放顶楼天台 7、物业会加强野猫的管理，研究减少野猫进入小区的方案	1. 沿河景观树不种柳树，飘絮伤害呼吸道，且风水不利； 2. 灭蚊杀虫的药剂要用环保的，避免用剧毒农药，以防到时候小孩老人散步玩耍吸收中毒； 3. 46-702室入户电梯外大理石裂损严重，已造成多人受伤，反映多次未修理； 4. 高层一楼入户大厅照壁可悬挂装饰画或步骤点缀物；（物业一周内回复） 5. 地下车库采光不足，建议增加地下车库照明并增加广角镜数量、减速标识；（物业一周内回复） 6. 开放顶楼天台，方便衣物被子晾晒；（不安全） 7. 不要喂养野猫（繁殖太快了，还有寄生虫）。另外遛狗尽量避免在可以玩耍嬉戏草坪上排泄以及及时清理；（物业去管理）	等待物业回复
		业主代表其他问题2	和开发商负责沟通	3、5、7、8号楼前通道，购买时展示沙盘为石板路，交付变为柏油马路，请恢复为石板路面	1、业主自行和开发商沟通 2、物业同时也向开发商反映
		业主代表其他问题3	1、物业和开发商负责协调 2、业主自行和开发商负责协调	1、40楼单元门入口只有台阶，没有无障碍通道，应该是被旁边设立的物业出入口占用，40号楼业主需要无障碍通道时需要借用39号的，带来诸多不便，要求给40号单元设立无障碍通道。 2、坚决反对40号楼向勤政路开门。	1、业主自行和开发商沟通 2、物业同时也向开发商反映